

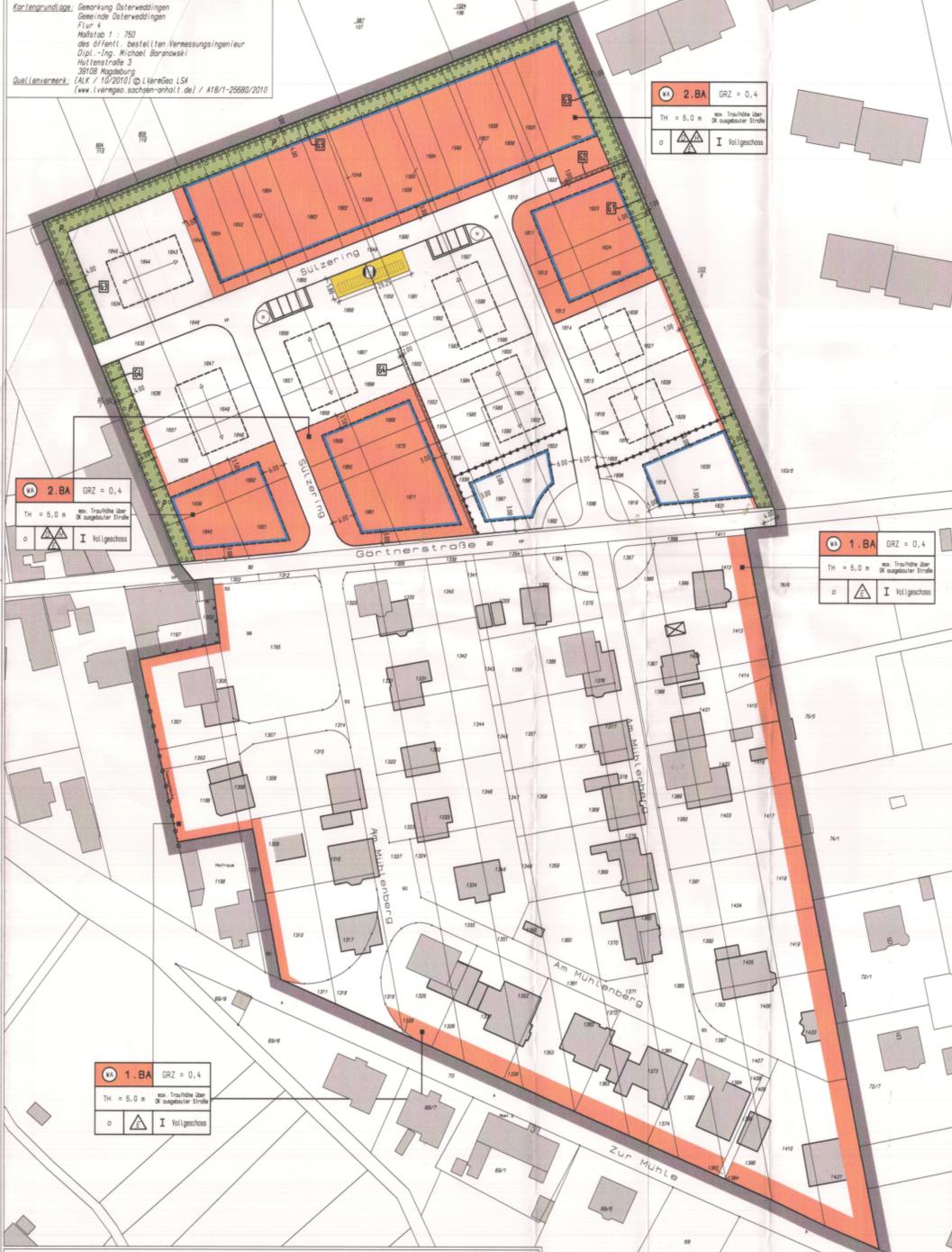


Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung - Wohnpark "Am Mühlenberg" in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen



B-Plan "Am Mühlenberg" 2. Änderung

Kartenaufnahme: Georung Osterweddingen
Gemeinde Osterweddingen
Flur 4
Maststab 1:750
des öffentl. bestellten Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Hüttenstraße 3
39108 Magdeburg
Quellvermerk: (AK / 10/2010) © LVRGeo LSA
www.lvrgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-25680/2010



Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) ist bestätigt.

Magdeburg, den 22.02.2016

Dipl.-Ing. Baranowski
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



B-Plan "Am Mühlenberg" - 2. BA (1. Änderung)

Kartenaufnahme: Georung Osterweddingen
Gemeinde Osterweddingen
Flur 4
Maststab 1:750
des öffentl. bestellten Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Hüttenstraße 3
39108 Magdeburg
Quellvermerk: (Geddes/sabota / 10/2010) © LVRGeo LSA
www.lvrgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-25680/2010



B-Plan "Am Mühlenberg" - 1. BA (1. Änderung)

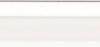
Kartenaufnahme: Georung Osterweddingen
Gemeinde Osterweddingen
Flur 4
Maststab 1:750
des öffentl. bestellten Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Hüttenstraße 3
39108 Magdeburg
Quellvermerk: (Geddes/sabota / 10/2010) © LVRGeo LSA
www.lvrgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-25680/2010



Planunterlagen

Magdeburg, den 22.02.2016

Dipl.-Ing. Baranowski
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Teil C - Verfahrensübersicht

Prüfprotokoll: "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist"

1. Aufstellungsbeschluss und -bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 "Am Mühlenberg" in OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss und -bekanntmachung zur frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 18.02.2015 den 1. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 "Am Mühlenberg" gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentl. Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15.07.2015 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.07.2015 bis 22.08.2015 die Gelegenheit zu einer begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 und der dazu gehörigen Begründung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 22.07.2015 bis 22.08.2015 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss und -bekanntmachung (reguläre Beteiligung) gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in öffentlicher Sitzung am 01.10.2015 den 2. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 "Am Mühlenberg" gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebilligt und zur öffentl. Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 21.10.2015 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (reguläre Beteiligung) gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.10.2015 bis 28.11.2015 die Gelegenheit zu einer begründeten Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 und der dazu gehörigen Begründung gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist parallel dazu in der Zeit vom 28.10.2015 bis 28.11.2015 erfolgt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss

Die Gemeinde Sülzetal hat im Abwägungsverfahren das eingegangene Abwägungsmaterial bewertet und die Berücksichtigung der Stellungnahmen zum B-Plan "Am Mühlenberg" und der dazu gehörigen Begründung im Abwägungsbeschluss vom 18.12.2016 entschieden.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 15.12.2016 von der Gemeindevorstellung Sülzetal als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

8. Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 12.01.2016

Mehrheit
Bürgermeister

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)

Der Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 5 / 2. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind vom 21.01.2016 bis 08.02.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und Weiter auf Fälligkeiten und Erläschungen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 20.01.2016 durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, den 24.02.2016

Mehrheit
Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNBW.

(1) Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNBW.

(2) Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNBW sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNBW)

(1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungstabellen vorgegebenen Obergrenzen.

3. Bauweise (gem. § 22 BauNBW)

(1) Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNBW als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Im Nutzungsgebiet 2 BA sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Je Hausgruppen sind maximal 3 Gebäude zulässig. Im Nutzungsgebiet 1 BA sind Einzel- / Einfamilienhäuser zulässig.

(2) Der zulässige Energieverbrauch (Energie pro m² Gebäudeschicht) wird das Heizhaus mit einer Wandverkleidung als hinterlüfteter Fassade in der Farbe anzugleichen. Die Ausführung richtet die genau pellets / solution GmbH bis zum 31.10.2015 zu.

(3) In Geltungsbereich des B-Plans sind nur Bauweisen mit Sattel-, Walz- oder Krüppelwalddach zulässig.

(4) Die OK-Fertigflächen des Erdgeschosses darf max. 0,90 m über die anliegenden Straße liegen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

(1) Im B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

(2) Ausnahmsweise dürfen im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 Landesbauordnung Sachsen-Anhalt nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.

(3) Die strahlenschiefe Gebäudesseite ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.

(4) Der kleinste Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,00m.

(5) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNBW sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch einen zulässigen Mindestabstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m einhalten.

(6) Garagen und Carports dürfen oberhalb des Baufestens errichtet werden. Zwischen Grundstücksgrenze und Carport- oder Garageinfahrt muss ein Abstand von mindestens 5,00m eingehalten werden.

(7) PKW-Stellplätze dürfen oberhalb des Baufestens und ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

(8) Die Stellplätze sind von jeder oberhalb 0,80m über die Straße sich erhebenden Nutzung freizuhalten.

(9) Die Flächen G1 - G4 sind mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer / Benutzer der daran angrenzenden Grundstücke zu belasten. Diese Flächen sind nicht als ständiger Zugang zum Grundstück zu nutzen.

5. Oberflächenwasser

(1) Das von den Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und ist auf eigenen Grund und Boden versickern zu lassen.

6. Natur und Landschaftsschutz

Bestandsfestsetzungen

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

(1) Die Bepflanzung der im Plan dargestellten Gehölzflächen auf privaten Grünflächen erfolgt mit einheimischen, standortgerechten und der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen, die vom Erschließungsweg angepflanzt werden.

(2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind ebenfalls überlegene einheimische Gehölze zu pflanzen.

(3) Auf jedem Grundstück sind mindestens 1 einheimischer Laubbau- oder Obstbaum sowie mindestens 3 Nadelbäume zu pflanzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird sowohl auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen innerhalb des Bebauungsplans als auch auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgleichs Ausgleichsflächenbedarf ermittelt für den Bebauungsplan "Am Mühlenberg" aus dem Jahr 1999 - Bedarf von 2,72 ha).

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, Flur 4, Flurstück 1439, Größe 4,789 m² (Teilfläche ohne Gehölzbestand). Hier sind standorttypische, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Hauptfläche mit Laubbäumen im Raster 2,0 m x 0,33 m zu bepflanzen (Pflanzqualität Fortwache 30 - 50 cm). Zur Waldrandgestaltung ist eine Struchreihe als äußere Abschluss anzupflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, Flur 9, Flurstück 30, Größe 2,248 m²

Dichte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 50 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Gem. Sülzetal / OT Osterweddingen, Flur 12, Flurstück 25, Größe 20,000 m² (Teilfläche)

Lückige Bepflanzung der Ersatzfläche mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 20 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen. Diese sind in größeren Pflanzinseln auf der Fläche anzurorden (ca. 500 m²). Dazwischen sind die Flächen in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung einmal zu mähen (Mulchschicht). Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

(2) Die Bepflanzung wird nach dem Satzungsbeschluss in der folgenden Pflanzperiode herzustellen.

(3) Die gepflanzten Gehölzstreifen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und, wenn erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.

Festsetzungen der 2. Änderung

(1) Das Kompensationsdefizit der 2. Änderung wird auf der Grundlage des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Dieses Defizit wird durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Das ermittelte Defizit von 30,859,5 Werteinheiten wird mit dem "Doppelprojekt Steinkuhlfeld bei Osterweddingen" abgerechnet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5,3 ha und liegt in der Gemeinde Osterweddingen in der Flur 11 Osterweddingen, Flurstück 133).

Hinweis:

(1) Umweltüberwachung

Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Sülzetal zu erfolgen.

(2) Die Entwicklung der Baulichen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Übersichtskarte

Quellenvermerk: [DOP / 10/2010] © LVRGeo LSA (www.lvrgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-25680/2010)

Aktenzeichen: A18/1-25680/2010

Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung Wohnpark "Am Mühlenberg" in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik IKM INGENIEURKONTOR MAGDEBURG

39124 Magdeburg, Lübercker Str. 105 Tel.: (0391) 662779-0 Fax: 2544911

gezeichnet bearbeitet Gemeinde Sülzetal
P. Rabe P. Rabe Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal / OT Osterweddingen

1 2 3

Datum 16.02.2015 Bauverfahren Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung Projekt-Nr. 030-14

Blattname Wohnpark "Am Mühlenberg" Blatt-Nr. 1

Maststab 1:750 Bezeichnung Bebauungsplan

Blatt-Nr. 1

Bebauungsplan Nr. 5

2. Änderung



ohne Maßstab / genordet

Quellenvermerk: [DOP / 10/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

Auszug aus Luftbild der Gemeinde Sülzetal

Aktenzeichen A18/1-25680/2010

Wohngebiet "Am Mühlenberg"

an der Gärtnerstraße

im OT Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

Bebauungsplan und Begründung

einschließlich

Umweltbericht

Vorhabenträger: Gemeinde Sülzetal
vertreten durch das Bauamt
Alte Dorfstraße 26

39171 Sülzetal / OT Osterweddingen



**Planungsbüro für Straßenbau-
Tiefbau und Abwassertechnik**
Lübecker Str. 105

39124 Magdeburg
Tel.: 0391 / 66 27 79 – 0
Fax: 0391 / 25 44 811

Begründung

Bauherr: Gemeinde Sülzetal
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal / OT Osterweddingen

Bauvorhaben: 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5
Wohnpark „Am Mühlenberg“
in der Gemeinde Sülzetal / Ortsteil Osterweddingen

Planungsphasen: 1 bis 5

Projektnummer: 030-14

Datum: 30.11.2015

Bearbeiter: 
Patrick Reiche
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Gliederung / Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Allgemeine Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderungen des <i>B-Planes Nr. 5 / 2. Änderung</i> in der Gemeinde Sülzetal / OT Osterweddingen	4
1.2.	Lage in der Gemeinde	4
	Abb. 1 Auszug aus Luftbild der Gemeinde Sülzetal - ohne Maßstab	4
1.3.	Abgrenzung des Änderungsbereiches (Gemarkung, Flur, Flurstücke)	5
	Abb. 2 Auszug aus ALK - Daten der Gemeinde Sülzetal - ohne Maßstab	5
2.	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	6
2.1.	Rechtsgrundlage	6
2.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.3.	Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse	7
2.4.	Größe des Geltungsbereiches	7
2.5.	Kampfmittelbeseitigung	7
2.6.	Denkmalschutz	8
3.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANES	8
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.	Freiflächen	9
3.3.	Verkehrsanlagen	9
3.4.	Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdischen Leitungen	9
3.5.	Gasleitungen und Rohstoffleitungen sowie unterirdische Versorgungsleitungen	10
3.6.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
3.7.	Umgang mit Boden	11
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	11
4.1.	Maßnahmen	11
5.	AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	11
5.1.	Erschließung	11
5.2.	Wirtschaft	12
5.3.	Landwirtschaft	12

5.4.	Erhaltung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	12
6.	AUSWIRKUNG DES B-PLANES AUF UMWELTBELANGE	12
7.	AUSWIRKUNG DER B-PLÄNE AUF PRIVATE BELANGE	12
8.	ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTL. BELANGE	12

Anlage 1: Vollmacht der Gemeinde Sülzetal zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens

Anlage 2: Umweltbericht

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit der 2. Änderungen des B-Planes Nr. 5 im Ortsteil Osterweddingen der Gemeinde Sülzetal

Auch nach Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete verzeichnet die Gemeinde Sülzetal weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauland für die Errichtung von Eigenheimen. Anfragen, sowohl aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung, als auch aus der nahe gelegenen Landeshauptstadt „Magdeburg“ begründen die Notwendigkeit für die Bereitstellung von geeignetem Wohnbauland.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, beschloss die Gemeinde bereits 2011 zur Verbesserung der Vermarktbarkeit der Wohnbaufläche „Am Mühlberg“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Das dabei gefasste „städtebauliche Konzept“ wies neben der bereits festgesetzten Einfamilienhausbebauung auch die Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern aus.

Aufgrund vermehrter Bauanfragen zeigte sich jedoch, dass die alleinige Festsetzung von Doppel und Reihenhäusern im nördlichen Abschnitt eine ungewollte Zäsur der Wohnbaufläche darstellt, sodass mit der jetzt erfolgenden 2. Änderung die Festsetzung von Doppel- und Reihenhäusern um die Festsetzung von Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser) ergänzt werden.

Damit reagiert die Gemeinde Sülzetal unmittelbar auf die aktuelle Nachfrage und erhöht damit die Vermarktbarkeit der noch unbebauten Grundstücke „Am Mühlberg“ erheblich.

In Zusammenarbeit mit einer ortsansässigen Erschließungsgesellschaft führt die Gemeinde Sülzetal jetzt die Überarbeitung des 1999 ausgestellten Bebauungsplanes Nr. 5 und dessen 1. Änderung zum Wohnpark „Am Mühlberg“ durch.

Der Wohnpark „Am Mühlberg“ befindet sich südöstlich im Dorfkern des Ortsteils Osterweddingen, in der Gemeinde Sülzetal. Er wird von Westen nach Osten von der „Gärtnerstraße“ durchzogen.

Das vorrangige Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Mühlberg“ ist die Zulassung von Einzelhäusern auf allen derzeit noch nicht bebauten Grundstücken und damit verbunden die Überarbeitung der Baufenster bzw. Baugrenzen.

Des Weiteren werden die umlaufenden Bepflanzungs- / Ausgleichstreifen des 1. BA südlich der „Gärtnerstraße“ da diese nicht umsetzbar sind, zugunsten der Wohnbaufläche überplant und dafür externen Ausgleichsflächen festgesetzt. Ferner werden die ausgewiesenen Geh- / Wegerechte der neuen Bebauung angepasst und Baurechte für das bereits realisierte Heizhaus (zentrale Wärmeversorgung) des Wohnparks erzeugt.

1.2. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Osterweddingen in der Gemeinde Sülzetal nördlich der Straße „Zur Mühle“ und westlich des „Eschenring“. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von der rückwärtigen Bebauung der „Dodendorfer Straße“ begrenzt.



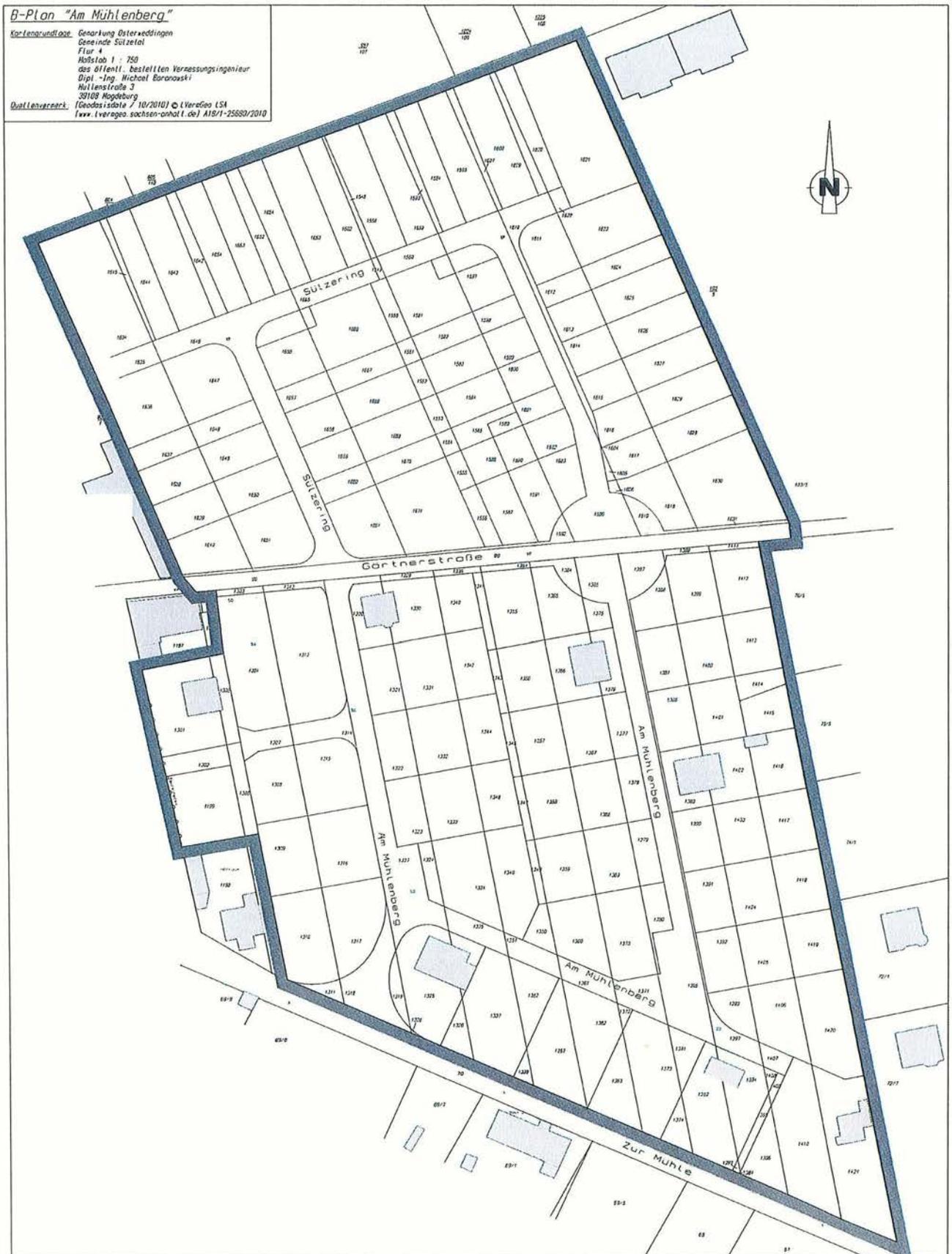
ohne Maßstab / genordet

Quellenvermerk: [DOP / 10/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

Auszug aus Luftbild der Gemeinde Sülzetal
Aktenzeichen A18/1-25680/2010

1.3. Abgrenzung des Änderungsbereiches (Gemarkung, Flur, Flurstücke)

Das Plangebiet wurde so gewählt, dass die Ziele und der Zweck der geplanten Nutzung erreicht werden.



ohne Maßstab / genordet

Quellenvorwerk: [ALK / 10/2010] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) /

Auszug aus ALK - Daten der Gemeinde Sülzetal
Aktenzeichen A18/1-25680/2010

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flur 4 der Gemarkung Osterweddingen. Folgende Flurstücke sind von der Änderung betroffen:

1. BA teilweise betroffen (südlich der „Gärtnerstraße“)

umlaufende Ausgleichsbepflanzung

1304 (neu 1755), 1305, 1301, 1302, 1199, 1306, 1308, 1309, 1310, 1319, 1325, 1326, 1337, 1338, 1353, 1362, 1363, 1373, 1374, 1382, 1396, 1410, 1421, 1420, 1419, 1418, 1417, 1416, 1415, 1414, 1413, 1412

2. BA teilweise betroffen (nördlich der „Gärtnerstraße“)

umlaufende Ausgleichsbepflanzung

1630, 1629, 1628, 1627, 1626, 1643, 1644, 1645, 1634, 1636, 1637, 1638

2. BA vollständig betroffen (nördlich der „Gärtnerstraße“)

Grundstücke mit geänderten Baufenstern

1640, 1651, 1639, 1650, 1642, 1654, 1653, 1652, 1664, 1663, 1662, 1548, 1558, 1559, 1593, 1594, 1595, 1607, 1608, 1609, 1620, 1621, 1623, 1611, 1624, 1612, 1625, 1613, 1659, 1669, 1660, 1670, 1661, 1671

Angrenzende Nutzungen des Plangebietes sind:

- im Süden Straße „Zur Mühle“
- im Ostern Wohnpark „Am Eschenring“
- im Norden begrenzen die Gärten der „Dodendorfer Straße“ das Plangebietes

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 29. 07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des LPIG LSA vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17. Mai 2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01. Juli 2006)

aufgestellt.

2.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Sülzetal verfügt für den Ortsteil Osterweddingen über einen im März 1998 genehmigten Flächennutzungsplan, in dem die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Das Plangebiet ist derzeit im südlichen Bauabschnitt vollständig, im nördlichen Bauabschnitt zu ca. 50% bebaut.

Mit der jetzt erfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden im nördlichen Bauabschnitt die Baufenster überarbeitet und neben Doppel- und Hausgruppen auch Einzelhäuser zugelassen. Des Weiteren wird die umlaufende Ausgleichsbepflanzung des 2. BA der anschließenden Wohnbaufläche zugeschlagen und dem Ausgleichsbedürfnis entsprechend extern (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes) neu festgesetzt. Neben diesen Festsetzungen wird mit der 2. Änderung auch Baurecht für das bereits errichtete Heizhaus (zentrale Wärmerversorgung des Wohngebiets) erzeugt.

Da sich das Plangebiet südöstlich im Dorfkern des OT Osterweddingen befindet und bereits seit 1999 Baurecht gemäß § 4 BauNVO besteht, werden durch die jetzt erfolgenden Anpassungen die „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht beeinträchtigt. Durch vorstehende Änderungen verursachte Auswirkungen auf die Umwelt werden im Beteiligungsverfahren zusammengetragen und im neuen Umweltbericht ausgewertet und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Eine abschließende Bewertung und Abwägung aller betroffenen Umweltbelange erfolgt nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Der Umweltbericht sowie vorliegende Begründung werden sukzessive im laufenden Bauleitplanverfahren fortgeschrieben.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i.S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.

2.3. Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse

Für den nördlichen Bauabschnitt des Wohnparks „Am Mühlenberg“ wurde keine gesonderte geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Da das Wohngebiet „An der neuen Straße“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt, wurden die Aussagen und Schlussfolgerungen des Geotechnischen Berichtes Nr. 2876 vom 21.02.1995 des Wohngebietes „An der neuen Straße“ auf den Wohnpark „Am Mühlenberg“ übertragen. Der geotechnische Bericht Nr. 2876 des Ingenieurbüros Burmann und Mandel, Gasstraße 18 in 22761 Hamburg wurde dem Projekt beigelegt. **Folgendes Bodenprofil ist im Gebiet des Wohnparks „Am Mühlenberg“ – 2. BA zu erwarten:** Unterhalb einer im Mittel 0,7 m dicken Mutterbodenschicht steht durchgängig Löß in steifer Konsistenz und durchschnittlichen Schichtdicken von 1,7 m unter OK Gelände an. Darunter folgt eine durchgehende Schicht Geschiebemergel mit eingelagerten ca. 1,0 m – 2,0 m dicken Sandschichten.

Grundwasserverhältnisse:

Die tiefliegenden Sande und Sandeinlagerungen im Geschiebemergel sind wasserführend, das Grundwasser ist zum Teil gespannt. Der Grundwasserstand liegt etwa bei 6,0m – 8,0m unter OK Gelände. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist in niederschlagsreichen Zeiten mit Stauwasserbildung zu rechnen. Es kann zeitweilig bis an die Geländeoberflächen steigen.

2.4. Größe des Geltungsbereiches

Die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 besitzen eine Gesamtgröße von ca. 9.468m².

Nutzungsart - NEU	Fläche in m ²	relativer Flächenanteil
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	40.390	100,00 %
Wohnbaufläche neu (ehemals interne Ausgleichsfläche 1.BA)	2.270	5,62 %
Ausgleichsfläche intern 2. BA	1.551	3,84 %
Rasenfläche (Gehrecht) 2. BA	260	0,64 %

2.5. Kampfmittelbeseitigung

Die betreffende Fläche wurde durch das Ordnungsamt SG Ordnungsbehördliche Aufgaben des Landkreises Börde geprüft. Im Abgleich mit der Belastungskarte liegen keine Kenntnisse über eine Kampfmittelbelastung der o.g. Fläche vor, sodass mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen ist.

Da sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben kampfmittelbelastete Flächen befinden, sind die Bauarbeiten mit besonderer Umsicht und Sorgfalt durchzuführen. Zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ist die beauftragte Baufirma auf die KampfM-GAVO, insbesondere §§ 2, 3 und (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff) hinzuweisen. Bei der Entdeckung oder Vermutung von Kampfmittel ist diese Verordnung anzuwenden und das zuständige Ordnungsamt des Landkreises Börde darüber in Kenntnis zu setzen.

Tel: 03904 / 7240 4238 o. 03904 / 42315 **Fax:** 03904 / 498935
innerhalb der reg. Arbeitszeit 03904 / 7240 4239 o. 03904 / 42316

2.6. Denkmalschutz

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt enthielt grundsätzlich keine Einwände gegen das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Vielmehr sind nachfolgende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

„...Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen **Meldepflicht** im Fall unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§14 (2) DenkmSchG LSA]. ...“

Des Weiteren wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14 (9) zur rechtzeitigen Anzeige der Baumaßnahme beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Nutzung erreicht werden, die den Zielvorstellungen entspricht. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans und dessen Änderungen ist die Bereitstellung vermarktbarer, attraktiver Wohnbauflächen für den Wohnbedarf in Osterweddingen. Um eine verbesserte Vermarktbarkeit zu erreichen, wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Daneben wird im aktuellen Bauleitplanverfahren auch die Problematik der Ausgleichsmaßnahmen abschließend gelöst.

Geänderte oder neue Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (2. Änderung):

Hauptursächlich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die **Zulassung von Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) im nördlichen Teil des Plangebiets** und damit verbunden die Überarbeitung der Baugrenzen sowie die Herstellung von Baurecht für das Heizhaus. Ferner wird die Art und Weise und der Ausführungszeitpunkt der **Fassadenverkleidung des Heizhauses** Bestandteil des vorliegenden B-Planes. Zur Erschließung der rückwärtigen Gärten einer möglichen Bebauung mit Reihenhäusern (Mittelhaus) werden Gehrechte zugunsten der Eigentümer / Benutzer der daran anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Zur besseren Übersichtlichkeit und zur Vermeidung vieler einzelner B-Pläne wurden die weiterhin gültigen Festsetzungen kurzerhand in den geänderten Plan übernommen und nachfolgend beschrieben.

Bestehen bleibende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Auszug Begründung B-Plan Nr. 5 v. 1999)

...*„Ziel der Planung ist die Bereitstellung von neuem Wohnbauland für den Wohnbedarf in Osterweddingen. Der § 4 der BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit in einem **allgemeinen Wohngebiet**: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des*

Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die diese Nutzung ausschließen.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die **Grundflächenzahl (GRZ)**. Die GRZ wird für die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet mit **0,4** festgesetzt. Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen sind die bereits vorhandenen Strukturen, d.h. überwiegend eingeschossige Bebauung mit **Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach**.

Im Sinne des Landschaftsbildes wurde für das Plangebiet daher eine **1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss** festgesetzt. Das Dachgeschoss soll so gestaltet werden, dass auf jeden Fall Dachschrägen entstehen. Bedarf besteht überwiegend an freistehenden Einfamilien- und Doppel- und Reihenhäusern. Dem wird mit Festsetzung einer offenen Bauweise Rechnung getragen.

Die **Traufhöhe** wurde mit **5,00 m über OK anliegender Straße** festgesetzt, um abzusichern, dass nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss gebaut wird. Die **nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten**. Dabei sind überwiegend **einheimische Gehölze** zu verwenden. Bei der **Einfriedung** der Grundstücke sind **lebende Hecken** zu pflanzen...

Bestehen bleibende Festsetzungen der 1. Änderung zum B-Planes Nr. 5 (Auszug Begründung B-Plan Nr. 5 / 1. Änderung v. 2011)

...**„Je Hausgruppe sind maximal 3 Gebäude zugelassen.** Des Weiteren wird mit der vorliegenden Überarbeitung als Folge der Neuparzellierung der **Straßenraum (öffentliche PKW-Stellflächen) angepasst** und die **Baufenster bzw. Baugrenzen entsprechend geändert** und neu angeordnet.

Da neben der o.g. Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets auch zwei Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) vorgesehen sind, wurden in der 1. Änderung des B-Planes zwei separate Nutzungsgebiete festgesetzt. Abgesehen von der Bauart sind die Festsetzungen der beiden Nutzungsgebiete identisch...

3.2. Freiflächen (Grünflächen)

Mit der 2. Änderung entfallen die nicht durchsetzbaren Ausgleichsflächen am Rand des Geltungsbereiches des 1. BA (südlich der „Gärtnerstraße“) und werden der anschließenden Wohnbaufläche als Wohnbauland zugeschlagen. Der zusätzliche Kompensationsbedarf dafür wurde ermittelt, im Umweltbericht beschrieben, im Beteiligungsverfahren weiter abgestimmt und abschließend im B-Plan festgesetzt. Umweltbericht und B-Plan werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben und ergänzt.

Die Ausgleichsflächen am Rand des 2. BA bleiben, da die Flächen größtenteils noch nicht bebaut sind, auch weiterhin Teil der Bebauungsplans. Einzig die Gehrechte liegen mit vorliegender Änderung in der Grünfläche. Die dadurch verursachte Reduzierung der Ausgleichsflächen von ehemals 5m Breite auf 4m wurde im Umweltbericht bilanziert und ebenfalls extern ausgeglichen. Die Grünflächen in der Rotunde an der „Gärtnerstraße“ bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf des B-Planes Nr. 5 aus dem Jahr 1999 von 2,72 ha wird sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Der externe Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Osterweddingen auf folgenden Flurstücken:

Flur 4, Flurstück 1426 ; Flur 9, Flurstück 32; Flur 12, Flurstück 25 (Teilfläche)

Genauere und umfangreichere Aussagen zu den neuen und alten festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten W. Westhus zu entnehmen.

3.3. Verkehrsanlagen

Alle erforderlichen Verkehrsanlagen mit Ausnahme des Gehweges an der Rotunde der „Gärtnerstraße“ wurden bereits errichtet. Die Verkehrsflächen (Gehweg) in der Rotunde bleiben weiterhin Teil des Bebauungsplanes. Neue Verkehrsanlagen sind nicht vorgesehen.

3.4. Flächen für Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen

Regenwasser – Kanalisation

Nicht Teil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

Schmutzwasser

Nicht Teil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

Trink- und Löschwasser

Nicht Teil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

3.5. Gas- und Rohstoffleitungen sowie unterirdische Versorgungsleitungen

Nicht Teil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit vorliegender Änderung werden ca. 2.752,5 m², zumeist die umlaufende Ausgleichsbepflanzung entlang der Außenränder des B-Planes überplant. Im 1. BA entfällt diese Umpflanzung wegen schlechter Umsetzbarkeit vollständig, im 2. BA wird sie lediglich den aktuellen baulichen Bedingungen angepasst. Die gepflanzten Gehölzstreifen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und, wenn erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.

Im Vergleich der alten und neuen festgesetzten Pflanzflächen im Geltungsbereich ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 30.858,5 Werteinheiten. Zum Ausgleich der Eingriffe werden die folgenden beiden Ersatzmaßnahmen ausgewiesen:

Das Kompensationsdefizit wird auf der Grundlage des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Dieses Defizit wird durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Das ermittelte Defizit von 30.858,5 Werteinheiten wird mit dem "Ökopoolprojekt Steinkuhlenfeld bei Osterweddingen" abgerechnet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5,3 ha und liegt in der Gemarkung Osterweddingen in der Flur 11 Osterweddingen, Flurstück 13).

Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird sowohl auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes, als auch auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen (Ausgleichsflächenbedarf ermittelt für den Bebauungsplan „Am Mühlenberg“ aus dem Jahr 1999 – Bedarf von 2,72 ha).

Gemarkung Osterweddingen, Flur 4, Flurstück 1426, Größe 4.769 m² (Teilfläche ohne Gehölzbestand). Hier sind standorttypische, einheimischen Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Hauptfläche ist mit Laubbäumen im Raster 2,0 m x 0,33 m zu bepflanzen (Pflanzqualität Forstware 30 – 50 cm). Zur Waldrandgestaltung ist eine Strauchreihe als äußerer Abschluss anzupflanzen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Gemarkung Osterweddingen, Flur 9, Flurstück 32, Größe 2.248 m²
Dichte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 50 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Gemarkung Osterweddingen, Flur 12, Flurstück 25, Größe 20.000, m² (Teilfläche)
Lockere Bepflanzung der Ersatzfläche mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 20 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen. Diese sind in größeren Pflanzinseln auf der Fläche anzuordnen (ca. 500 m²). Dazwischen sind die Flächen in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung einmal zu mähen (Mulchmäh). Die Gehölzpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Bepflanzungen sind nach dem Satzungsbeschluss in der folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Genauere und umfangreichere Aussagen zur Anpflanzung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

3.7. Umgang mit Boden

Zum Schutz des Bodens (abgeschobener Oberboden) hat eine fachgerechte Sicherung und sinnvolle Verwendung, gemäß der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften 19731 u. 18915 sind anzuwenden.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist eine fachgerechte Trennung von Ober-, Unterboden und Aushubmaterial zu beachten, um das Material einer weiteren umweltgerechten Nutzung zuführen zu können. Der Oberboden ist abschnittsweise in einer Mächtigkeit von 20-40cm abzutragen. Eine Verdichtung durch Baumaschinen ist zu vermeiden. Die Zwischenlagerung erfolgt als Mieten, jedoch nicht als befahrbare Miete gem. ZTVLa-StB 99. Bei Lagerung von länger als 3 Monaten während der Vegetationszeit, ist die Miete gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung durch Zwischenbegrünung zu schützen.

Der gegebenenfalls überschüssige Oberboden ist gem. § 202 BauGB fachgerecht zu behandeln und wieder zu verwenden. Werden während der Bauphase Verunreinigungen festgestellt, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Maßnahmen

Zur Planverwirklichung sind folgende Maßnahmen zu notwendig:

- Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Herstellen einer gefälligen der umgebenden Bebauung angepassten „Einhausung“ des Heizhauses.

5. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs-, Post- und des Fernmeldewesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Bevölkerung erfordern für die 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 5:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, das Elektrizitätsnetz und das Fernmeldenetz
- den Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies alles ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die bereits fest- und umgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen entsprechende Verkehrserschließung gewährleistet. Erforderliche Stellplätze und Garagen für die zu errichtenden Wohngebäude sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Garagen, Carports und Stellplätze können außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Straßenraum zwischen der Grundstücksgrenze und der Carport- bzw. Garageneinfahrt muss mindestens 5,00m betragen. Alle privaten Stell- und Parkplätze sind so anzulegen, dass eine Durchgrünung möglich ist.

Ver- und Entsorgung

Nicht Teil der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes.

5.2. Wirtschaft

Wirtschaftliche Belange werden von der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht im besonderen Maße berührt. Lediglich während der Bauphase wird die einheimische Wirtschaft kurzfristig begünstigt.

5.3. Landwirtschaft

Die Fläche ist bereits seit 1999 als Wohnbauland im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und damit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen. Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind demnach nicht zu erwarten.

5.4. Erhaltung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 5 fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Mit der Anlage und Gestaltung der Wohnbauflächen wird die Lücke im Dorfkern des OT Osterweddingen geschlossen und das ortstypische Gesamtbild abgerundet.

Des Weiteren wird durch die Anpassung der Wohnfläche an die sich geänderten Wohnbedürfnisse die Bevölkerung am Ort gehalten und der Abwanderung in die benachbarte Landeshauptstadt entgegengewirkt. Auch wird durch die 2. Überplanung, den Beschäftigten des nahe gelegenen Industriegebietes geeignetes und attraktives Wohnbauland zur Verfügung gestellt und damit ein arbeitsnahes Wohnen ermöglicht.

6. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF UMWELTBELANGE

Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten:

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungsfläche, die als Rahmpflanzung vorgesehen war. Beim Schutzgut Boden entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Versiegelungsflächen.

7. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer guten Wohnlage ergeben
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 5 gefördert. Die zukünftige Bebauung fügt sich sowohl von ihrer Nutzung, als auch dem optischen Eindruck in die vorhandene Bebauung sowie das allgemeine Umfeld ein. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist demnach durch vorliegende Änderung nicht gegeben.

Zusätzlich wird die Nutzungsbeschränkung der Grundstücke zumindest im 2. BA südlich der „Gärtnerstraße“ durch Wegfall der internen Ausgleichsmaßnahmen am Rand der Baufläche erheblich verringert.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTL. BELANGE

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 standen, wie schon beim ursprünglichen Bebauungsplan die Befriedigung des Wohnungsbedarfs durch Bereitstellung adäquater Wohnbauflächen (Grundstücke) im Vordergrund.

Da zur Deckung des Wohnungsbedarfs im OT Osterweddingen keine oder nur noch schlecht vermarktbar Flächen zur Verfügung stehen, ist die Überplanung bestehender Wohngebiete notwendig und sinnvoll.

Durch die 2. Änderung des B-Planes wird die Zäsur der Wohnbauflächen aus der 1. Änderung durch zu kleine und auf einen Typ beschränkte Bebauung aufgehoben. Ferner entfallen im 1. BA südlich der „Gärtnerstraße“ die nicht umsetzbaren Gehölzpflanzungen (Ausgleichsfläche) am Rand der Wohnbauflächen und werden im Rahmen der Ersatzmaßnahme „Okopoolprojekt Steinkuhlenfeld bei Osterweddingen“ kompensiert. Im 2. BA bleibt diese Gehölzumpflanzung größtenteils erhalten und wird lediglich der teilweise bereits vorhandenen Bebauung angepasst. Alle diese Maßnahmen fördern die privaten Belange aus Grundbesitz und führen zu einer verbesserten Nutzbarkeit bestehender Grundstücke und Vermarktung der noch unbebauten Flächen des 2. BA nördlich der „Gärtnerstraße“.

Mit der 2. Änderung werden auch die Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen B-Planes abschließend geregelt und am Ortsrand des OT Osterweddingen festgesetzt.

Nach Umsetzung aller o.g. Ausgleichsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung der Umwelt größtmöglich kompensiert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen privaten Belange aus Grundbesitz, der Belange der Ortsentwicklung die Beeinträchtigung der Belange der Landschaftspflege.

Die endgültige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfolgt zum Zeitpunkt des Abwägungs- bzw. Satzungsbeschlusses.

Magdeburg, den 30.11.2015



Patrick Reiche
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Anlage 1: Vollmacht der Gemeinde Sülzetal zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens

Anlage 2: Umweltbericht